PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Barrie

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations augmenteront fortement en 2016 à cause du bond qu'elles feront dans le segment des logements collectifs; elles se situeront entre 1 450 et 1 600.
- Les mises en chantier seront, au total, un peu moins nombreuses en 2017, puis elles croîtront modérément en 2018.
- Les ventes MLS® connaîtront une augmentation marquée en 2016, pour se situer entre 5 500 et 5 900, puis elles se stabiliseront en 2017 et 2018.
- La tension du marché de la revente exercera de plus fortes pressions à la hausse sur le prix MLS® moyen en 2016 et cette tendance se poursuivra en 2017 et 2018, bien qu'à un rythme plus lent.
- Le taux d'inoccupation des appartements se mettra à monter à Barrie durant l'horizon prévisionnel, principalement en raison du grand nombre d'appartements achevés.

Figure 1

Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Rebond de la construction résidentielle
3 Marché de la revente : la vigoureuse croissance de 2016 devrait se stabiliser en 2017 et 2018
4 Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation
5 Tendances économiques : lente croissance de l'emploi
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Rebond de la construction résidentielle

Le nombre d'habitations mises en chantier, toutes catégories confondues, s'est fortement accru durant la première moitié de 2016. Cette tendance devrait se poursuivre pendant le reste de l'année pour se situer entre 1 450 et 1 600 unités. Cette augmentation est attribuable à l'accroissement des mises en chantier d'appartements et au nombre de maisons individuelles commencées à l'extérieur de la ville de Barrie. En 2017, les mises en chantier devraient être un peu inférieures au nombre élevé prévu pour 2016, puis remonter de nouveau en 2018. Il se commencera entre 1 350 et 1 550 logements en 2017 et entre 1 250 et 1 650 en 2018.

Durant les huit premiers mois de 2016, les constructeurs ont coulé les fondations de 1 219 habitations, une hausse de 150 % par rapport à la même période en 2015. La forte augmentation des appartements a fait qu'ils ont représenté près de 50 % des mises en chantier, un pourcentage inhabituellement élevé à Barrie.

Vu cette augmentation marquée du nombre de mises en chantier, le nombre de logements en construction s'élevait à 1 295 à la fin du deuxième trimestre, une hausse de 66 % par rapport au chiffre de 780 enregistré pour la même période en 2015. Le stock d'unités neuves invendues est tombé à un niveau qu'on n'avait pas vu depuis les années 1990, ce qui est un signe de la vigueur de la demande dans la RMR de Barrie. La demande devrait rester relativement forte et la plupart des habitations neuves sont vendues avant leur mise en chantier. Cependant, en raison du nombre élevé d'unités en construction, on s'attend à un accroissement des stocks vers la fin de 2018, en particulier dans le segment des logements collectifs.

L'augmentation du nombre d'unités en construction est en majeure partie la conséquence de la mise en chantier simultanée de plusieurs ensembles de logements collectifs. Il se construit de plus en plus de copropriétés et de logements destinés à la location. Les accédants à la propriété et les investisseurs locaux constituent une source importante de la demande de logements collectifs neufs. La construction d'ensembles à forte densité atteindra un sommet en 2016 et ce type d'habitation gardera une part de marché importante, principalement en raison de la rareté des terrains et de l'évolution des tendances de la croissance régionale. En outre, l'abordabilité des logements collectifs est un facteur déterminant de la demande. Il ne s'en bâtira pas seulement dans la ville de Barrie, mais aussi dans celle d'Innisfil.

Le marché du travail de la RMR de Barrie ne favorise pas la demande d'habitations neuves. L'emploi a continué de reculer après une courte période de croissance au premier trimestre de cette année. Toutefois, la migration en provenance de la région du Grand Toronto (RGT) a soutenu la demande de logements neufs, en particulier de maisons individuelles. Cette tendance devrait se maintenir au cours des deux prochaines années. Les propriétaires-occupants locaux qui décident d'utiliser leur avoir propre pour acheter une habitation d'un cran supérieur éperonneront aussi la demande de maisons individuelles neuves. La faiblesse du stock et la rareté des terrains dans la ville de Barrie pousseront cette demande vers Innisfil et Springwater. On s'attend à ce que l'aménagement du territoire annexé d'Innisfil commencera à la fin de 2017 ou dans le courant de 2018. Les maisons individuelles resteront la composante principale des mises en chantier d'habitations. Globalement, les mises en chantier de maisons individuelles se situeront entre 700 et 800 en 2017 et entre 750 et 900 en 2018.

La demande de maisons individuelles existantes en fait monter le prix et fait croître la construction de cette catégorie d'habitation à l'extérieur de la ville de Barrie. À la fin du deuxième trimestre de 2016, les prix médian et moyen des maisons individuelles neuves dans la RMR de Barrie étaient de 5 % supérieurs à leur niveau de la période correspondante en 2015. Les prix continueront d'augmenter durant la période de prévision à cause de la pénurie de terrains et du débordement de la demande en provenance de la RGT.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

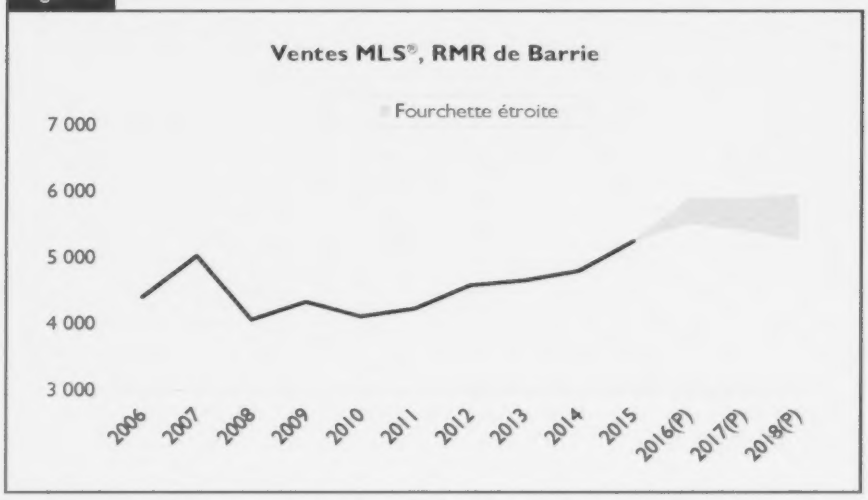
Marché de la revente : la vigoureuse croissance de 2016 devrait se stabiliser en 2017 et 2018

Les ventes MLS® sont en voie d'établir un nouveau record en 2016 dans la RMR de Barrie : leur augmentation annuelle dépassera 8 %. Leur cumul en date d'août était de 13,6 % supérieur à celui des huit premiers mois de 2015. Les ventes ne devraient pas progresser beaucoup en 2017 et 2018, mais elles resteront plus vigoureuses que lors des années antérieures à 2015. Globalement, leur nombre se situera entre 5 500 et 5 900 en 2016 et entre 5 400 et 5 900 en 2017, grâce au soutien fourni par les bas taux hypothécaires et l'afflux de migrants de la RGT.

Barrie présente bien des attraits pour les acheteurs d'habitations. Elle est à moins d'une heure de la RGT en voiture et les trains du réseau GO sont fréquents entre les deux agglomérations. En outre, les logements sont encore très abordables à Barrie pour les acheteurs habitant plus au sud et l'écart des prix entre la RMR et la RGT continuera d'attirer les Torontois à Barrie. Les baby-boomers et les jeunes familles en quête de maisons individuelles continueront de venir s'établir dans la RMR de Barrie. Grâce à tous ces facteurs, l'activité demeurera intense sur le marché de la revente tout au long de l'horizon prévisionnel, mais les ventes devraient diminuer en peu en 2018 à cause surtout d'une insuffisance d'inscriptions.

La hausse des prix attirera de nouvelles inscriptions, car certains propriétaires profiteront de l'activité du marché pour changer de logement. Toutefois, l'augmentation des nouvelles inscriptions ne parviendra pas à compenser l'accroissement de la demande.

Figure 2



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 3

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), baromètre de la conjoncture du marché de l'existant, a poursuivi son ascension en 2016, dans un marché vendeur, jusqu'à un point qui n'avait pas été atteint depuis le début des années 2000. Cette situation aura pour conséquence un RVNI entre 60 et 80 % pendant la période de prévision. Vu la tension accrue du marché de la revente de la RMR, le prix MLS® moyen devrait se situer entre 414 900 et 436 100 $ en 2017 et entre 421 400 et 448 600 $ en 2018.

À cause de cet accroissement des prix, l'écart entre le revenu moyen réel des ménages et le revenu requis pour acheter l'habitation existante moyenne de Barrie se rétrécira plus

rapidement pour s'établir à un niveau qui ne s'était pas vu dans les années passées. Cela n'aura guère d'incidence sur le marché de la RMR, car les prix y resteront plus abordables que dans la RGT.

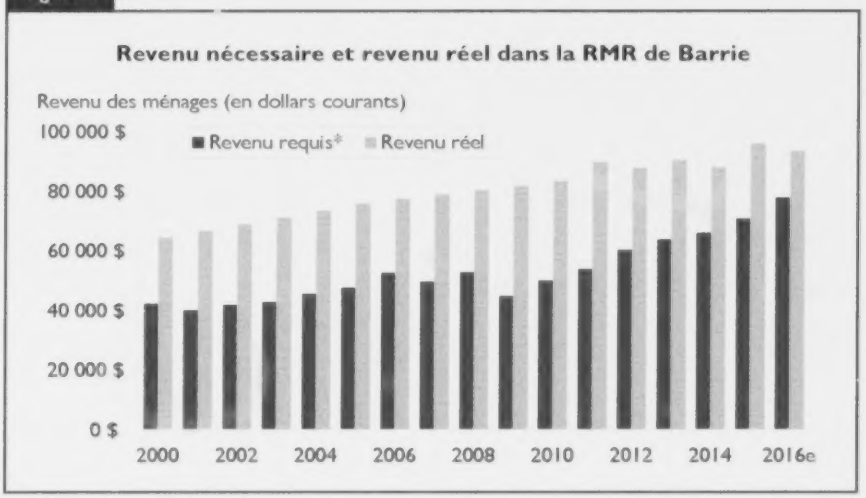
Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation

Selon les prévisions, les taux d'inoccupation des logements locatifs augmenteront un peu durant l'horizon prévisionnel dans la RMR de Barrie. Le taux d'inoccupation moyen des appartements atteindra 1,6 % en octobre 2016, alors qu'il était de 1,3 % un an auparavant; il devrait monter encore un peu en 2017 et 2018 pour se situer respectivement à 1,8 et 2,0 %.

Les appartements en copropriété qui seront achevés cette année et l'an prochain réduiront la demande locative, car nombre de locataires emménageront dans leur appartement récemment acheté. Des appartements en copropriété appartenant à des investisseurs viendront grossir le marché locatif secondaire et faire concurrence aux habitations du marché primaire récemment achevées. L'univers locatif s'accroîtra également en raison de l'achèvement des appartements destinés à la location mis en chantier au cours des deux dernières années.

La fermeture du campus satellite de l'Université Laurentienne après 15 ans de présence à Barrie fera diminuer le nombre d'étudiants dans la ville durant l'horizon prévisionnel et elle aura des répercussions sur le marché locatif puisque certains d'entre eux louent un logement hors campus. L'achèvement d'un certain nombre d'habitations pour étudiants à la fin de 2016 fera également diminuer la demande locative en 2017 et au delà. Les jeunes ont encore du mal à trouver un emploi, facteur qui limitera la formation de ménages. En effet, les possibilités d'emploi à temps plein ou partiel diminuent pour eux, ce qui les dissuade de quitter le foyer parental pour former un ménage.

Figure 4



Sources : SCHL, (adaptation de données de Statistique Canada), ACL et estimation
*Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

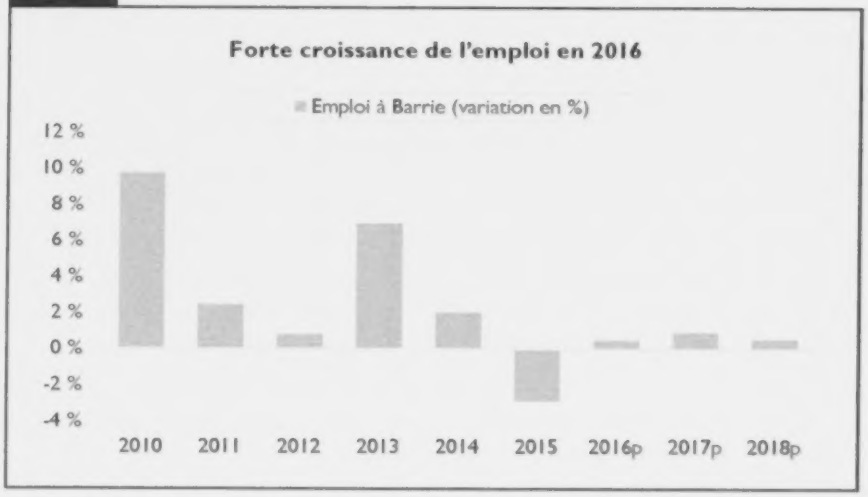
Figure 5

Source : SCHL; p = prévisions de la SCHL

Tendances économiques : lente croissance de l'emploi

L'emploi devrait afficher un rythme de croissance inférieur à 1 % durant la période visée par les prévisions. Les postes à temps complet ont diminué pour tous les groupes d'âge. La diminution a été plus marquée dans le groupe des 45 64 ans, mais celui-ci a bénéficié d'une augmentation des postes à temps partiel. Les pertes d'emplois ont été particulièrement importantes dans le secteur de l'hébergement et des services d'alimentation. Cela est étonnant, car on se serait attendu à ce que le taux de change favorable incite plus d'Américains à venir visiter les lieux de villégiature de notre côté de la frontière. En outre, après une croissance relativement vigoureuse, l'emploi a diminué en 2016 dans les secteurs de la fabrication et de la construction. Cependant, la tendance haussière à long terme devrait reprendre, en particulier dans le secteur de la construction, vu le nombre de logements mis en chantier cette année. Par contre, la croissance de l'emploi pourrait être limitée dans le secteur de la fabrication, puisque de nombreuses entreprises manufacturières situées à Barrie sont axées sur la technologie et emploient peu de main-d'œuvre. L'administration publique embauche davantage et la reprise du secteur du commerce fera croître l'emploi au cours des deux prochaines années. Le taux de chômage augmentera en 2016 dans la RMR de Barrie, car la population active diminuera plus lentement que l'emploi. Cette tendance devrait s'inverser en 2017 et 2018, ce qui fera baisser un peu le chômage.

Figure 6



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active); p = prévisions de la SCHL

La croissance apathique de l'emploi, combinée avec la création de postes à temps plein et partiel moins bien rémunérés, entraînera une baisse de la rémunération hebdomadaire moyenne en 2016. Celle-ci se redressera graduellement durant les deux prochaines années, en même temps que l'emploi.

Durant l'horizon prévisionnel, la population continuera d'augmenter d'environ 1 % par an, ce qui représente autour de 900 nouveaux ménages. La migration infraprovinciale est la principale cause de croissance démographique à Barrie. Ces migrants, qui proviennent de la RGT, sont en majeure partie de jeunes familles et des personnes âgées qui veulent profiter de l'écart de prix entre les habitations de Barrie et celles de Toronto. La plupart d'entre eux sont soit des retraités soit des gens qui travaillent déjà dans la RGT.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

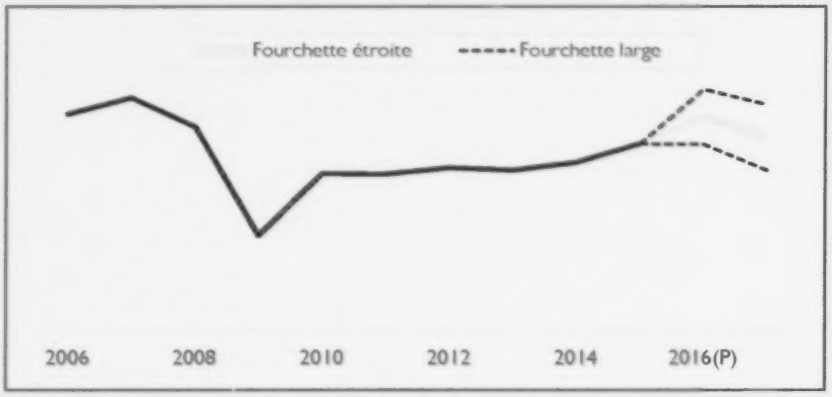
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Les perspectives économiques prometteuses aux États-Unis et en Ontario ne répondent pas encore aux attentes pour ce qui est de leur capacité à soutenir la conjoncture économique locale de la RMR de Barrie tout au long de l'horizon prévisionnel.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne a décru au cours de l'année, mais elle croîtra légèrement en 2017 et 2018; cela aura un effet limité sur la demande de logements neufs.
Population	La migration nette demeurera positive, car le marché de l'habitation de Barrie est attirant en raison notamment de ses prix abordables par rapport à ceux des villes limitrophes.
Marché de la revente	Le marché de la revente continuera de favoriser les vendeurs, de sorte que les prix MLS® augmenteront fortement en 2016, puis à un rythme plus lent en 2017 et 2018 à cause de la concurrence du marché du neuf.
Marché locatif	La demande locative demeurera vigoureuse, mais l'augmentation du nombre d'appartements achevés et les logements disponibles sur le marché secondaire feront monter le taux d'inoccupation.

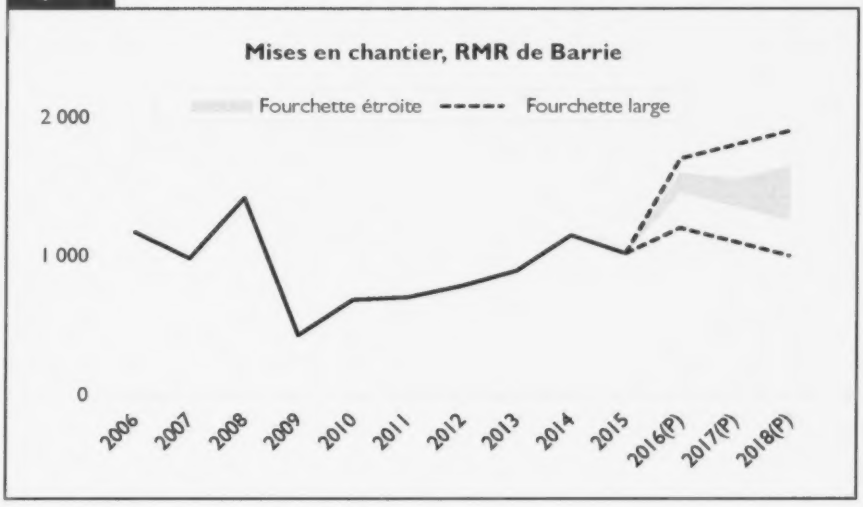
Risques associés aux prévisions

La présence accrue d'incertitudes fait peser certains risques sur les perspectives de l'habitation dans la RMR de Barrie, ce qui se traduit par un éventail plus large de résultats possibles.

Mises en chantier d'habitations

Une accélération de l'approbation de projets d'aménagement du territoire annexé d'Innisfil et l'autorisation d'y construire plus de logements collectifs auront un effet positif sur les mises en chantier, qui se rapprocheront de la limite supérieure de la fourchette large. À terme, 20 000 logements pourraient être commencés dans le territoire annexé et certaines de ces mises en chantier pourraient avoir lieu dès la fin de

Figure 7



Source: SCHL; (p) = prévision de la SCHL

2017. Par contre, des retards dans l'aménagement du territoire annexé pourraient pousser le total des mises en chantier vers la limite inférieure de la fourchette large.

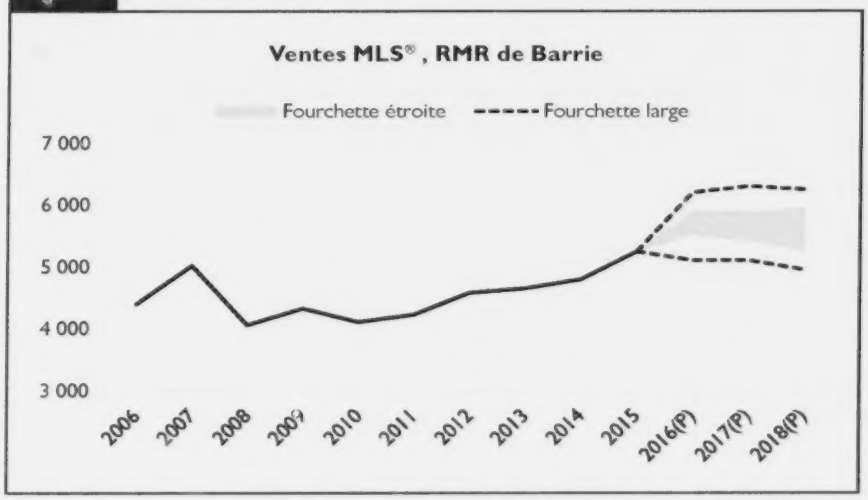
Ventes et prix moyen MLS®

Une demande plus forte que prévu aux États-Unis pourrait stimuler l'économie locale. Dans cette situation, la demande d'habitations s'intensifierait et cela pourrait pousser les ventes et le prix moyen MLS® vers la limite supérieure de la fourchette large.

Des prix quasi record des habitations et l'endettement élevé des ménages pourraient rendre ces derniers plus vulnérables à une correction éventuelle des prix. Selon une évaluation des marchés de l'habitation faite récemment par la SCHL, celui de la RGT présente des déséquilibres croissants.

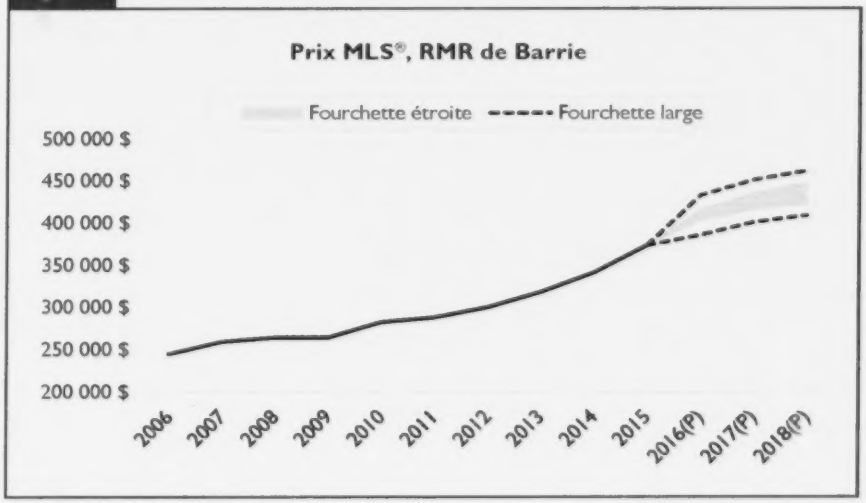
Toute correction de ce marché pourrait se répercuter sur celui de Barrie. En effet, la demande de la part des migrants de la RGT diminuerait et cela ralentirait la croissance des prix. Ces facteurs pourraient accroître la possibilité que la demande de logements existants et le prix des habitations se rapprochent de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 9



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et

le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Barrie Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	602	550	695	550	600	700	800	750	900
Logements collectifs	289	598	321	900	1 000	650	750	500	750
Tous types de logements confondus	891	1 148	1 016	1 450	1 600	1 350	1 550	1 250	1 650
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 648	4 795	5 244	5 500	5 900	5 400	5 900	5 250	5 950
Prix MLS® moyen ($)	317 883	341 023	373 203	401 300	416 600	414 900	436 100	421 400	448 600
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,0	1,6	1,3	1,6	1,8	2,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 048	1 118	1 167	1 190	1 200	1 220
Indicateurs économiques						
Population	197 986	200 345	202 704	205 100	207 500	210 000
Nombre annuel d'emplois	109 400	111 600	108 400	108 900	109 900	110 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65714_2016_B02